

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0547-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 493-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **CONSEJO DIRECTIVO DEL COMITÉ CENTRAL DEL SECTOR LEONCIO PRADO**, representada por el Secretario General Alejandro Trejo Machado, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 14 586,79 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Lote CDP Sector Leoncio Prado, en el distrito de San Juan de Miraflores, en la provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03067868 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 28605 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019/VIVIENDA[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento").
2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre del 2023 ante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 33964-2024), el Consejo Directivo del Comité Central del Sector Leoncio Prado - Pamplona Alta, representado por el Secretario General de su Consejo Directivo, Alejandro Trejo Machado (en adelante "el administrado"), solicitó la adjudicación directa de cesión en uso a título gratuito, respecto de "el predio"; toda vez que - según señala - los pobladores del Sector Leoncio Prado construyeron un muro perimétrico y servicios higiénicos sobre "el predio", el cual vienen ocupando desde hace más de sesenta (60) años.
4. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero del 2024 ante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 01017-2024), "el administrado" precisó que su solicitud se encuentra orientada a la adjudicación directa en propiedad a título gratuito o, alternativamente, a la cesión en uso a título gratuito de "el predio".
5. Que, en ese contexto, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario atendió la solicitud de adjudicación directa de "el predio" mediante el Oficio N.º 01784-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024; asimismo, trasladó a la SDAPE las Solicitudes de Ingreso Nros 33964-2024 y 01017-2024, mediante

Memorándum N.º 01294-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo del 2024, con el fin de que se atienda la solicitud de cesión en uso de "el predio".

6. Que, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[3] (actos de administración) o adquiera el dominio[4] de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68 de "el Reglamento"; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable[5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

7. Que, el procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el artículo 161 que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un predio estatal a un particular, a efectos que **lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de "el Reglamento".

8. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el acto de administración señalado se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 163 de "el Reglamento", así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada "Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal", aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante "la Directiva"), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente, en mérito a lo dispuesto en su Segunda Disposición Complementaria Final.

9. Que, por otro lado, el artículo 136 de "el Reglamento" establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de "el Reglamento"), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de "el Reglamento").

10. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de "el Reglamento" dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

12. Que, como parte de la calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por "el administrado", la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00970-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el área gráfica obtenida de las coordenadas del plano perimétrico presentado por "el administrado" (14 510,41 m²) difiere del área inscrita en la partida registral N.º P03067868 (14 586,79 m²) solicitada en el escrito y recae sobre otros lotes; asimismo, no se encontró información gráfica del área registral; **ii)** para evaluar la titularidad de "el predio" se usó el área registral (14 586,79 m²), y para los demás puntos del informe se usó la ubicación que proporciona el polígono del SINABIP N.º 28605 (11 790,66 m²), el cual se encuentra mejor georreferenciado a pesar de tener un área discordante a la inscrita; **iii)** revisado el Geocatastro y la Base SUNARP, "el predio" recae sobre el ámbito de la partida N.º P03067868 con un área de 14 589,79 m²; **iv)** "el predio" es de titularidad del Estado representado por la SBN y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; **v)** en el legajo digital se advierte el Acuerdo de Concejo N.º 049-2023/MDSJM del 06 de octubre de 2023, mediante el cual la citada Municipalidad aprobó la afectación en uso de "el predio" y otros, a favor del Ministerio de

Educación, a plazo determinado, para que sea destinado a la reubicación temporal de instituciones educativas; **vi)** se identificó un proceso judicial de prescripción adquisitiva con Legajo N.º 053-2019; no obstante, gráficamente no se superpone con “el predio”; **vii)** en las imágenes de Google Earth vigentes al 16/02/2024, se observa que sobre “el predio” existen canchas deportivas.

13. Que, asimismo, se procedió a revisar la partida P03067868 del Registro de Predios de Lima, se advierte, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” es un equipamiento urbano destinado a “campo deportivo”, por lo cual es un bien de dominio público, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202 y se constituye como un espacio público, el cual se encuentra regulado en la Ley N.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA.; **ii)** “el predio” fue afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, en virtud del Título de Afectación en Uso del 26 de febrero de 1998 (asiento 00001); **iii)** en mérito a la Resolución N.º 1056-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre del 2019, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 00002), con lo cual no se extinguió la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores.

14. Que, a partir de lo expuesto, se tiene que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; no obstante, no es de libre disponibilidad, debido a que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores. Por lo tanto, esta Superintendencia no puede autorizar otro acto de administración sobre “el predio”.

15. Que, en ese sentido, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala lo siguiente: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

16. Que, asimismo, se ha determinado que “el predio” (destinado a “campo deportivo”) al tener la calificación especial de espacio público se encuentra regulado en la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante la “Ley N.º 31199”), en cuyo artículo 3 se indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, parques, plazas, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; siendo que el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

17. Que, aunado a ello, el numeral 10.3 del artículo 10 del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la “Ley N.º 31199”, establece que **las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, asimismo, de acuerdo al artículo 25 del del precitado reglamento, las autorizaciones sobre el uso de debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados; los espacios públicos no deben desnaturalizar el uso público, ni limitar, condicionar y/o restringir el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito por parte de la ciudadanía.** Por lo tanto, corresponde a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores velar por el cumplimiento de la finalidad para la cual le fue otorgada la afectación en uso de “el predio”.

18. Que, en consecuencia, “el predio” no es de libre disponibilidad y es un espacio público cuya finalidad predeterminada debe ser mantenida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, en aplicación de la “Ley N.º 31199” y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA; por lo cual, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

19. Que, sin perjuicio de lo antes indicado, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores y que “el administrado” señala que los pobladores del sector Leoncio Prado vienen ocupando “el predio”, se pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53 y 54 de “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0627-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por el Consejo Directivo del Comité Central del Sector Leoncio presentada por su Secretario General **ALEJANDRO TREJO MACHADO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.-

Firmado por:
Paulo Cesar Fernández Ruiz
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3º de "el Reglamento".

[4] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º de "el Reglamento".

[5] **Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS**, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

"Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular".